Chapitre 2 :
L'impôt sur les plus-values des particuliers
(Version 2006)

L'imposition des plus-values des particuliers fait l'objet d'un traitement séparé qui la distingue de l'imposition des autres revenus à l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Ainsi, les plus-values réalisées sur les immeubles ou les plus-values réalisées sur les actions et parts sociales, non affectés au bilan d'une activité soumise selon le régime réel sont passibles d'un prélèvement fiscal spécifique libératoire de l'impôt sur le revenu.{TC "L'imposition des plus-values des particuliers fait l'objet d'un traitement séparé qui la distingue de l'imposition des autres revenus à l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Ainsi, les plus-values réalisées sur les immeubles ou les plus-values réalisées sur les actions et parts sociales, non affectés au bilan d'une activité soumise selon le régime réel sont passibles d'un prélèvement fiscal spécifique libératoire de l'impôt sur le revenu."}

Il existe deux régimes d'impôt sur la plus-value des particuliers :

- le régime applicable à la plus-value immobilière ; et

- le régime applicable à la plus-value provenant de la cession des actions et parts sociales.

Ce type d'imposition qui s'applique aux revenus du capital (immeubles et valeurs mobilières à risque) réalisés par les personnes physiques à titre privé présente la spécificité de ne reconnaître que les plus-values avec des particularités qui distinguent la plus-value immobilière appréciée immeuble par immeuble et admettant une indexation du prix d'achat pour la détermination de l'assiette imposable et la plus-value mobilière appréhendée globalement année par année mais sans indexation du prix d'achat des actions et parts sociales.

Ainsi, lorsqu'un particulier réalise une plus-value lors de la cession d'un immeuble alors qu'il subit une moins-value sur un deuxième immeuble, la plus-value immobilière sera imposée et la moins-value ignorée.

Quant aux taux d'imposition applicables, il est tenu compte de la durée de détention pour les immeubles dont la plus-value est soumise au taux de 10% ou de 5% lorsque l'immeuble est acquis depuis plus de 10 ans, alors que la plus-value mobilière est soumise à un impôt de 10% quelle que soit la durée de détention des titres.

Section 1. L'impôt sur la plus-value immobilière

Sous-section 1. Cession d'immeubles et de terrains à bâtir

Notion de cession : La cession s'entend de toute opération de vente, d'échange, de donation ou d'apport en société.

§ 1. Champ d'application

L'impôt sur la plus-value immobilière s'applique aux cessions :

- des immeubles bâtis ;

- des terrains à bâtir situés dans les plans d'aménagement urbain, dans les périmètres d'intervention foncière et dans les périmètres de réserves foncières créées conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

- des droits sociaux dans les sociétés immobilières : pour être imposable, la cession des droits sociaux dans les sociétés immobilières doit porter sur les droits sociaux appartenant aux membres des sociétés civiles immobilières dont l'activité consiste essentiellement dans la gestion des biens

sociaux des membres la constituant et dont les droits sont représentés par des immeubles ou parties d'immeubles du patrimoine social de la société ;

- des terres agricoles (autres que les terres domaniales, dont l'origine revient à l'État non acquises par le cédant par voie d'échange) lorsqu'elles ont acquis la qualité de terrains à bâtir ou lorsqu'elles sont situées dans les plans d'aménagement urbain, dans les périmètres d'intervention foncière et dans les périmètres de réserves foncières créées conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

§ 2. Cessions d'immeubles exonérées de l'impôt sur la plus-value immobilière

Sont exonérées les cessions faites :

- au conjoint ;

- aux ascendants ou descendants ;

- dans le cadre d'une expropriation pour cause d'utilité publique ;

- en cas de première opération de cession d'un local à usage d'habitation dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m2 y compris les dépendances bâties et non bâties et ce, à compter du 1er janvier 2005.

- au bénéficiaire du droit de priorité d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières.

§ 3. Immeubles hors du champ d'application de l'impôt sur la plus-value immobilière

Les transactions portant sur des terres agricoles et leurs édifices [1] non situées dans les plans d'aménagement urbain, dans les périmètres d'intervention foncière et dans les périmètres de réserves foncières et des terrains nus non situés dans les plans d'aménagement urbain, ni les périmètres d'intervention foncière ni dans les périmètres de réserves foncières créées conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sont hors du champ d'application de l'impôt sur la plus-value immobilière et ne sont de ce fait pas soumises à cet impôt.

Se situent aussi hors du champ d'application de l'impôt sur la plus-value immobilière :

- Les cessions d'immeubles par les personnes physiques lorsque l'immeuble est affecté à l'actif du bilan d'une exploitation soumise selon le régime réel d'imposition (théorie de l'affectation) ;

- Les cessions d'immeubles par les personnes morales puisque le régime de l'impôt sur la plus-value immobilière est spécifique à l'imposition des personnes physiques.

§ 4. Taux d'imposition

La plus-value immobilière est soumise aux taux d'imposition suivants :

- 10% lorsque la cession intervient au cours de la période de dix ans à compter de la date de la possession.

- 5% lorsque la cession intervient après dix ans à compter de la date de la possession. Toutefois, ce taux s'applique en cas de cession de biens hérités quelle que soit la période de détention.

§ 5. Calcul de l'assiette imposable au taux de 5% ou 10%

L'assiette est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou de revient majoré de 10% par année de détention.

---

1 Autres que les terres domaniales ayant perdu leur vocation agricole acquises par le cédant autre que par voie d'échange.

Le prix de cession : Le prix de cession est égal au prix de vente convenu dans le contrat ou le prix rectifié selon la procédure en vigueur en matière de révision des prix de cession applicable aux droits d'enregistrement.

Dans le cas de l'échange, le prix est constitué par la valeur du bien reçu corrigée de la soulte éventuelle.

En cas de donation, c'est le prix déclaré éventuellement corrigé par l'administration.

En cas de cession de biens hérités, c'est le prix déterminé à partir des déclaration déposées au titre des mutations par décès.

Pour les apports en société, le prix est constitué par la valeur attribuée à l'apport en nature.

Le prix d'acquisition : Le prix d'acquisition ou de revient est constitué par le prix de revient d'acquisition, d'échange ou de construction des biens cédés y compris la valeur du terrain.

Ce terme comprend aussi les montants justifiés des dépenses effectuées par le cédant soit dans le cadre de l'opération d'acquisition ou d'échange, soit dans le cadre des opérations d'aménagement, de modernisation ou d'agrandissement de l'immeuble objet de la cession et d'une manière générale, tous les travaux qui ont pour effet d'augmenter la valeur de l'immeuble et qui ont été réalisés par le cédant durant la période de détention du bien.

Pour être admises en déduction, ces dépenses doivent être justifiées et ne doivent pas correspondre à des dépenses normales d'entretien.

Il s'ensuit que seules les dépenses effectuées par le cédant au titre des travaux exécutés et qui sont justifiés par les actes et les pièces nécessaires et notamment les factures et les notes d'honoraires des ingénieurs, de courtiers ou de commissionnaires sont admises en augmentation du prix d'acquisition indexé.

La majoration de 10% l'an : Le prix de revient, d'acquisition, d'échange ou de construction est actualisé par une augmentation de 10% par année de détention.

Cette augmentation s'applique à la valeur d'acquisition, de construction ou d'échange des biens cédés ainsi qu'aux dépenses réalisées par le propriétaire compte tenu de la période écoulée entre le paiement du prix d'acquisition, de la réalisation des dépenses ou des constructions et la date de la cession.

Pour le calcul de la période de détention, l'année est décomptée pour 360 jours et le mois pour 30 jours.

§ 6. Déclaration

La déclaration de l'impôt sur la plus-value immobilière doit être effectuée à la recette du lieu de résidence du contribuable au plus tard à la fin du troisième mois suivant celui de la réalisation effective de la cession.

En cas de non déclaration de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière, les services de contrôle fiscal peuvent, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de mise en demeure de l'intéressé, appliquer d'office une avance au titre de l'impôt précité liquidée au taux de 2,5% du prix de la cession déclaré dans l'acte (Article 6 de la loi 2000-82 du 9 août 2000 portant promulgation du code des droits et procédures fiscaux).

§ 7. Retenue à la source

L'impôt sur les plus-values immobilières fait l'objet d'une retenue à la source au taux de 2,5% du prix de cession déclaré dans l'acte payé par l'Etat, les collectivités locales, les personnes morales (SARL, sociétés anonymes, sociétés en commandite par actions ou simples, sociétés en nom collectif, sociétés civiles, associations, etc...) ainsi que les acquéreurs personnes physiques soumises à l'impôt

sur le revenu selon le régime réel lorsque l'acquisition de l'immeuble est effectuée à titre professionnel.

Lorsque le cédant est une personne morale non domiciliée ni établie en Tunisie, la retenue à la source doit s'effectuer au taux de 15%.

La retenue à la source est subordonnée au paiement d'un prix en numéraire (espèces, chèque, traite, virement bancaire ou crédit d'un compte).

La base de la retenue à la source est constituée par :

- le prix de cession stipulé dans l'acte de mutation pour le cas de vente pure et simple ;

- la valeur du bien acquis, stipulée dans l'acte d'échange, majorée de la soulte payée. Dans ce cas, la retenue à la source est égale au maximum au montant de la soulte.

La retenue à la source est à opérer au moment du paiement qu'il soit en espèces, par chèque, la remise d'une traite ou par une inscription au crédit d'un compte disponible.

Il ne peut être opéré de retenue à la source dans les cas suivants :

- échange sans soulte ;
- donation ;
- apport en société.

Sort de la retenue à la source : En cas de retenue à la source au titre de l'impôt sur la plus-value immobilière, ladite retenue est déduite du montant de l'impôt effectivement dû. Dans le cas où la liquidation de l'impôt effectivement dû laisse apparaître un trop payé, l'excédent du montant retenu à la source par rapport à l'impôt dû est remboursable sur demande du contribuable.

Exemple 1 :

Soit une personne physique qui a acquis un terrain destiné à la construction, le 15 janvier N pour un prix de revient 40.000 D et l'a cédé à une société le 30 octobre N+5 pour le prix de 80.000 D.

La société en question a effectué la retenue à la source au taux de 2,5% soit :

80.000 D x 2,5% = 2.000 D.

Solution :

L'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière est liquidé de la manière suivante :

1. Durée de détention du terrain :

Du 15 janvier N au 30 octobre N+5 : 5 ans, 9 mois et 16 jours, soit :

(5 x 360) + (9 x 30) + 16 jours = 2086 jours.

2. actualisation de la valeur d'acquisition :

$$40.000 + \frac{(40.000 \times 2086 \times 10)}{360 \times 100} = 63.177,777 \text{ D}$$

3. Détermination de la plus-value réalisée :

- Prix de cession 80.000,000 D

- Prix de revient actualisé	- 63.177,777 D
- Montant de la plus-value	16.822,223 D

4. Liquidation de l'impôt sur le revenu dû :

La durée de détention étant inférieure à dix ans, le taux applicable est de 10% soit : 16.822,223 D x 10% = 1.682,222 D.

5. Imputation de la retenue à la source :

2.000 D - 1.682,222 D = 317,778 D

L'excédent de la retenue à la source opérée est restituable sur demande soit : 317,778D.

6. Déclaration :

La déclaration au titre de l'impôt sur la plus-value immobilière doit être déposée au plus tard le 31 janvier N+6.

Sous-section 2. Impôt sur les cessions de terres domaniales ayant perdu leur vocation agricole

§ 1. Champ d'application

L'impôt sur la plus-value est dû sur la cession de lots ou parties de lots dont l'origine de propriété provient de la cession, autre que par voie d'échange, de terres domaniales à vocation agricole et qui ont perdu cette vocation, c'est-à-dire les terres qui :

- font partie d'un plan d'aménagement urbain agréé et des périmètres d'intervention foncière et les périmètres de réserves foncières, ce qui exclut les autres formes de changement de la vocation agricole de ces terres ; et

- qui n'ont pas fait l'objet d'une décision de déchéance ou de reprise.

Les cessions de terres agricoles dont l'origine de propriété revient à l'Etat et qui sont acquises par le cédant par voie d'échange sont soumises, à notre avis, au même régime que celui applicable aux autres terres agricoles.

§ 2. Procédure applicable

Conformément aux dispositions du paragraphe II de l'article 60 du code de l'IRPP et de l'IS, les mainlevées ne peuvent être délivrées aux attributaires de terres domaniales à vocation agricole par voie de cession ayant perdu leur vocation agricole qu'après justification du paiement de l'impôt sur le revenu dû au titre de la plus-value immobilière.

Pour ce faire, la plus-value est déterminée provisoirement sur la base de la valeur desdits biens fixée par un expert du domaine de l'État.

La mainlevée peut être délivrée après le dépôt de la déclaration initiale de la plus-value et la justification du paiement de l'impôt sur la base de l'expertise sauf reprise par l'État des terres conformément à la législation en vigueur.

La plus-value imposable est déterminée par différence entre, d'une part, la valeur d'expertise (à titre provisoire) puis le prix de cession et, d'autre part, le prix d'acquisition majoré des dépenses, le tout indexé au taux de 10% par année.

L'impôt perçu sur la base du rapport d'expertise constitue une avance déductible de l'impôt dû au titre de la plus-value au taux de 25% ou de 50% selon le cas, résultant de la cession effective.

Les taux applicables à la plus-value imposable s'établissent comme suit :

- 25% lorsque la vente est faite aux agences foncières, touristiques, industrielles et de l'habitat ou à la société nationale immobilière de Tunisie ou à la société de promotion des logements sociaux ou à des personnes qui s'engagent dans le contrat de cession à réserver les terres objet de la cession pour l'aménagement d'une zone industrielle conformément à la législation en vigueur, durant les 5 années qui suivent la date d'acquisition. En cas de non respect de ces conditions, **l'acquéreur supporte la différence entre l'impôt dû au taux de 50% et l'impôt effectivement payé**, ainsi que les pénalités exigibles conformément à la législation fiscale en vigueur.

- 50% dans les autres cas.

Section 2. Impôt sur la plus-value des actions et parts sociales

La plus-value de cession d'actions et de parts sociales réalisée par les personnes physiques à titre particulier est soumise à un régime d'imposition spécifique libératoire de l'impôt sur le revenu.

§ 1. Champ d'application

La cession s'entend de toute opération de vente, d'échange, de donation ou d'apport en société.

Est exonérée de l'impôt sur la plus-value des actions et parts sociales :

- La plus-value provenant des opérations de cession des actions cotées à la bourse des valeurs mobilières de Tunis ;

- La plus-value provenant de la cession des actions dans le cadre d'une opération d'introduction en bourse ;

- La plus-value provenant des opérations de cession des actions des sociétés d'investissement à capital variable prévues par la loi n° 2001-83 du 24 juillet 2001 portant promulgation du Code des Organismes de Placement collectif ;

- La plus-value provenant des opérations de cession réalisées par les SICAR exerçant dans le cadre de la loi n° 88-92 du 2 août 1988 relative aux sociétés d'investissement telle que modifiée et complétée par les textes subséquents pour le compte des tiers personnes physiques.

- La plus-value provenant de la cession des actions ou parts sociales dans la limite de 10.000 dinars par an.

Se trouvent hors champ d'application de l'IR, les plus-values des particuliers réalisées sur :

- Les parts des fonds communs de placement en valeurs mobilières.

- Les parts de fonds d'amorçage.

- Les parts des fonds communs de placement à risque.

§ 2. Taux d'imposition

La plus-value imposable provenant de la cession des actions et parts sociales est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 10% de son montant.

§ 3. Calcul de l'assiette imposable

L'assiette est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Prix de cession : Le prix de cession à retenir est le prix stipulé entre les parties, le cas échéant dans un acte.

Prix d'acquisition : Le prix d'acquisition est le prix pour lequel les actions ou parts sociales ont été acquises à titre onéreux par le cédant y compris la prime d'émission, majoré des frais dûment justifiés engagés pour l'acquisition desdits titres.

Cas particuliers de détermination du prix d'acquisition{TC "Cas particuliers de détermination du prix d'acquisition"}

a) actions ou parts sociales acquises par voie de succession ou de donation{TC "a) actions ou parts sociales acquises par voie de succession ou de donation"}

Selon la doctrine administration, en absence de prix d'acquisition, la plus value est égale à la différence entre le prix de cession et les frais d'acquisition engagés et dûment justifiés dont notamment les droits enregistrement le cas échéant.

b) actions ou parts sociales distribuées gratuitement par la société émettrice

Lorsque l'associé ou l'actionnaire procède à la cession d'actions ou de parts sociales acquises gratuitement, la valeur d'acquisition de l'action est égale, selon la doctrine administrative, au quotient de la valeur d'acquisition des actions ou parts sociales par le nombre total des actions ou parts sociales y compris celles acquises gratuitement.

Exemple :

Soit une personne qui détient 10.000 actions au capital d'une société anonyme d'une valeur unitaire de 12D, suite à l'incorporation des réserves au capital, l'assemblée des actionnaires a décidé la distribution d'actions gratuites à raison d'une action pour deux. Dans ce cas le nombre des actions de la personne concernée passe à 15000 actions et la valeur moyenne d'acquisition de l'action est déterminée comme suit :

120000D   = 8D l'une au lieu de 12D

15000D

Détermination de l'assiette imposable :

L'assiette imposable est déterminée globalement sur l'ensemble des opérations de cession imposables réalisées au cours d'une année civile après compensation entre les plus-values et les moins-values et après abattement d'une franchise de 10.000 dinars de plus-value non imposable par année civile.

§ 4. Déclaration

En l'absence d'autres revenus [autres que les revenus de capitaux mobiliers, des revenus fonciers et des revenus de source étrangère] le contribuable est tenu de déclarer la plus-value mobilière avant le 25 février de l'année suivant celle de la réalisation de ladite plus-value. Dans les autres cas, la plus-value mobilière est déclarée à la même date que la déclaration annuelle au titre de l'IRPP.